

氏 名	酒本 恭聖
学 位 の 種 類	博士（創造都市）
学 位 記 番 号	第 6035 号
学位授与年月日	平成 26 年 3 月 24 日
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 1 項該当者
学 位 論 文 名	「人口減少局面における基礎自治体による都市計画の政策転換に関する研究 ー土地利用コントロールに着目してー」 (The Study on the Policy Change of Urban Planning by Municipalities in Depopulating Cities :Focusing on Land Use Control)
論文審査委員	主 査 教 授 小玉 徹 副査 教 授 嘉名 光市（工学研究科） 副 査 准教授 松永 桂子 副査 准教授 瀬田 史彦 (東京大学大学院 工学系研究科)

論 文 内 容 の 要 旨

本研究は、基礎自治体が市街地の拡大政策に活用してきた都市計画制度が人口減少局面でどのような性質を示すのか、そして成熟局面に向けて地域が主体となって都市計画制度の運用に取り組む際の課題や都市計画の政策転換のあり方は何かについて、土地利用のコントロールにかかる制度に着目して調査し、知見を得ることを目的としている。

序章では、問題提起を行っている。成熟局面に入った基礎自治体において、都市の集約化が必要とされながら市街地を拡大する政策がいまだに志向され、また人口減少や少子高齢化が進行する市街地の再生が必要とされながら、それに対応する十分な対策が採られていないと指摘する。

第 1 章は、既存の政策の流れと本研究で検討対象とする制度について整理している。既存研究を踏まえつつ、本研究で検討対象とする制度として、都市計画の 2 本の柱である開発許可制度と地区計画からの考察の必要性を示した。その上で、前者においては市街地を拡大させた既存宅地制度、3411 条例及び大規模開発（制度）を取り上げ、「マクロの都市計画」と定義した。後者については、建築物を規制する制度である地区計画・建築協定に加え、地域の自主ルールを含めて対象とし、「ミクロの都市計画」と定義した。

第 2 章では、先行研究のレビューを行っている。マクロの都市計画では、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域でありながら新規住宅開発を実質的に許容し、無秩序な市街地拡大をもたらしたことを確認した。また人口減少が急激に進むニュータウン（開発団地）などでは、ミクロの都市計画が住環境の維持保全を目的に広く行われてきたが、同時に開発の抑制を通じて人口動態にも強く影響していることを確認した。

第 3 章では、人口が継続して減少しているいくつかの都市において市街地が拡大している状況を、人口動態、市街化区域及び DID 地区の面積と人口密度を分析し、マクロの都市計画の運用状況の関係から考察した。その結果、特に対照的な 3 つの都市（函館市、呉市、今治市）でマクロの都市計画の特徴的な運用とそれがもたらす人口動態の違いが明らかとなった。

第 4 章では、ミクロの都市計画が、人口減少が進むニュータウンに与えている影響を、兵庫県川西市の事例から検証した。その結果、ニュータウンでは住宅の建て方が戸建住宅に顕著な偏りを生じさせていることや、宅地の再編が行われず人口流入の障害となっていることを明らかにした。

第 5 章では、第 4 章と同じ地区におけるディベロッパーへのヒヤリング調査と、住民へのアンケート調査（配布対象戸数 1200 世帯、回収率 38.2%）及びヒヤリング調査を通じて、ミクロの都市計画のルール変更を検討する際の課題を明らかにした。その結果、地区レベルの規制がディベロッパーの開発の意向に影響を与えること、他方、多くの住民は若年層層の新規居住を強く望んでおり、景観への配慮や新規居住者の生活モラルなどソフトの要素を併せて考慮すれば、ミクロの都市計画の変更にも前向きであることが示された。

第 6 章では、上記の実証調査から結論を導き出し、成熟社会における、基礎自治体による都市計画の政策転換のモデルを示した。

論文審査の結果の要旨

本研究は、人口減少局面・成熟社会において、都市計画制度が市街化の実態や目指す方向性からかい離している状況を明らかにするとともに、地方分権によって大きな役割を負うことになった基礎自治体の役割に着目し、とりわけ土地利用コントロールの方向性について実証的に検討し、知見を得たものである。

研究の方法として、まず先行研究から、市街化調整区域での市街地拡大の実態を確認するとともに、市街地における建築規制の活用状況を整理している。関連する都市計画を職務で担当してきた申請者（論文筆者）ならではの、実務に基づいた正確な分析から、時宜を得た有用な解釈と問題提起が行われている。

次に、市街地の拡大に顕著な特徴がみられた自治体への現地調査から、土地利用にかかる制度の違いを掘り下げて検証している。市街地拡大のメカニズムについて、複数の自治体の政策の違いに着目しその結果を分析し比較した検証は、先行研究でもほとんど見られず、オリジナリティの高い実証的な成果が得られている。

また、人口減少や少子高齢化が著しいニュータウン（開発団地）について、既成市街地との比較から建築規制の影響を検証している。その結果、ニュータウンでは、建築規制によって住宅の建て方や宅地の再編が著しく制限されていることを明らかにした。この論証は、先行研究の多くがこれまで同様の制度について「建築規制が住環境の維持保全に機能している」と指摘してきたのに対して新たな視座を提供し、多くの自治体に重要な示唆を与える。

さらに郊外住宅団地の再生について、若年齢層の新規居住に必要な賃貸共同住宅や宅地の再編を認めるルール変更を行う場合の課題を、住民アンケートなどを踏まえて実証的に明らかにしている。既存研究と比較すると、建築規制を緩める場合を想定した住民意識をつぶさに検証した点に新規性と有用性が認められる。調査・分析の結果、住民が、いわゆるミクロの都市計画が規制対象とする住宅の建て方などの「ハード」の要素よりも、むしろ新規居住者の生活モラルなど「ソフト」の要素を重要視していることが明らかになった。この論証は、ニュータウンの再生が全国的な課題となった今、建築規制の方向性を抜本的に見直す議論の一つの契機となりうる。

結論部では、成熟社会においても都市計画による土地利用コントロールが重要な役割を担い、基礎自治体が主体となってそれを運用する意義を論じ、そのための枠組みを提示している。実務者の視点を踏まえて論じられた本論文の結論は、都市計画による土地利用コントロールに関連する政策に、大きな影響を与える知見が導き出されたと認められる。